

フューチャーコートみらい平景観協定

目次

- 総則（第1条－第4条）
- 第2章 景観協定の目的となる土地の区域（第5条）
- 第3章 良好な景観形成のために定める基準
 - 第1節 建築物に関する基準（第6条－第10条）
 - 第2節 工作物に関する基準（第11条－第17条）
 - 第3節 緑化に関する事項（第18条－第20条）
 - 第4節 屋外広告物に関する基準（第21条）
 - 第5節 その他良好な景観の形成に関する事項（第22条－第23条）
- 第4章 運営委員会（第24条－第27条）
- 第5章 景観協定に違反した場合の措置（第28条－第29条）
- 第6章 景観協定の有効期間（第30条）
- 第7章 雑則（第31条－第36条）
- 附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この協定は、景観法（平成16年法律第110号。以下「法」という。）第4章の規定に基づき、第5条に定める景観協定区域（以下「協定区域」という。）内における良好な景観の形成のために必要な基準を定め、住宅地として良好な景観の維持増進を図ることにより、区域内外の住宅地の調和に資することを目的とする。

（協定の名称）

第2条 この協定は、フューチャーコートみらい平景観協定（以下「協定」という。）と称する。

（用語の定義）

第3条 この協定における用語の定義は、法、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び屋外広告物法（昭和24年法律第189号）に定めるところによる。

（協定の設定）

第4条 この協定は、法第90条第1項の規定に基づき、茨城セキスイハイム株式会社、ミサワホーム株式会社、旭化成不動産レジデンス株式会社、積水ハウス株式会社、茨城中央ホーム株式会社、大和ハウス工業株式会社、トヨタウッドユーホーム株式会社、パナソニックホームズ株式会社、住友林業株式会社、株式会社朝日コーポレーション、株式会社アゲル、株式会社ノーブルホームが設定し、協定区域内の土地の所有権を有する者及び借地権を有する者（以下「土地所有者等」という。）へ継承する。

第2章 景観協定の目的となる土地の区域

(景観協定区域)

第5条 この協定の目的となる土地の区域は、別紙1「区域及び区分図」に表示する区域とする。

2 協定区域内は、宅地、防災広場、共有緑地に区分する。

第3章 良好な景観形成のために定める基準

第1節 建築物に関する基準

(建築物の用途)

第6条 宅地に建築することができる建築物は、建築基準法別表第二(イ)項第1号に定める住宅(住戸の数が3以上の長屋を除く。)、同項第2号に定める兼用住宅、これらに付属する建築物とする。

2 前項の兼用住宅は、建築基準法施行令第130条の3に定める、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。)とする。

(1) 事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。)

(2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

(3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービスを営む店舗

(4) 洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービスを営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。)

(5) 自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。)

(6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

(7) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限り。)

(建築物の規模)

第7条 建築物の階数は、地階を除き2階以下とする。

2 建築物の最高高さは、別紙3「建物制限図」の宅地地盤面より10.0メートルを超えてはならない。

3 別紙3「建物制限図」に示す北側隣地ライン側の軒の高さは、宅地地盤面より7.0メートルを超えてはならない。

4 建築物2階部分の屋上利用のための屋上を設けることを禁止する。

(建築物の位置)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等という」)の面から地区外西側自転車歩行者専用道路境界までの距離は、1.2メートル以上とする。

2 外壁等の面から隣地境界までの距離は、0.7メートル以上とする。

3 外壁等の面から別紙3「建物制限図」に示す地区北側隣地境界（地区北側の集合住宅地との境界）及び歩行者通路境界までの距離は、1.0メートル以上とする。

ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、1、2、3の規定は、適用しない。

(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるとき。

(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるとき。

(3) 自動車・自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ壁を有しないもの。

4 自動車・自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ壁を有しない上屋を設ける場合は、柱面から街区道路境界までの距離は0.6メートル以上、屋根の先端から街区道路境界までの距離は0.6メートル以上とする。

(建築物の形態意匠)

第9条 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩は、まちなみ景観を損なうことなく、周囲との調和に配慮する。

2 建築物の屋根及び外壁の外観の色彩基準は、別紙2「色彩基準」とする。外壁の色彩は、開口部、玄関扉、破風の部分を除いた部分とし、太陽光パネルと物置は色彩基準から除くものとする。

また、外壁の色彩の明度については、各外壁立面（開口部、玄関扉、破風の部分を含む）の見附面の2分の1以上を明度3以上とする。

3 別紙3「建物制限図」に示す北側隣地ライン側及び西側隣地ライン側建物壁面の窓ガラスは、隣地住戸に対して配慮し、型板ガラス又はカスミガラスや内障子を使用しなければならない。ただし、隣地境界から2.5メートル以上離れた窓ガラスは、この限りでない。

(建築物の敷地)

第10条 宅地の区画の統合は2以下とする。ただし、別紙3「建物制限図」に示す宅地統合禁止宅地については、東西間の宅地を統合することはできない。また、まちなみ樹木と敷地の照明は、統合前の各宅地の基準とする。

2 別紙3「建物制限図」に示す敷地の宅地地盤高を変更してはならない。ただし、建築残土の敷地内処理、造園工事、自動車車庫等の軽微な築造又は、第24条に定める景観協定運営委員会（以下「委員会」という。）が認めたものについては、この限りでない。

3 宅地の車の出入口は、別紙4「1台目駐車場位置図」に示す車の出入禁止部分及び、街区道路以外には設けることができない。また、街区道路境界の隅切り部分は、交通安全とまちなみ植栽のコーナーツリーを設けるため、車と人の出入口を設けることはできない。

4 各敷地の人の出入口は、地区外道路及び地区外西側自転車歩行者専用道路には設けてはならない。

5 各敷地の1台目駐車場の位置は、別紙4「1台目駐車場位置図」に示すとおりとする。

6 アプローチ及び駐車場において、道路境界から奥行0.6メートル部分は、委員会が定めた自然石仕上げとしなければならない。ただし、アプローチ階段部分は除くものとする。

第2節 工作物に関する基準

(道路境界に面する垣又はさくの構造の制限)

第11条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路に面する垣又はさくの構造は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 地区外道路沿い及び西側自転車歩行者専用道路沿いは、委員会が指定する垣又はさくとする。
- (2) 宅地の街区道路沿いに垣又はさくを設ける場合は、生垣又は透過フェンスとする。ただし、透過フェンスを設ける場合は、街区道路から1メートル後退し、街区道路と透過フェンスの間に低木を植栽しなければならない。
- (3) 街区道路沿いに目隠しフェンスを設ける場合は、街区道路から1メートル後退し、以下の場合において地区計画で認められたものは、設けることができる。ただし、宅地地盤面又はテラス、デッキから高さ2メートル、幅2メートル以内とする。
 - ① 民法その他法令等により設置が求められた垣又はさく
 - ② プライバシーを守るために設置する 必要最低限の垣又はさく
- (4) 歩行者専用道路沿い及び歩行者通路沿いには、生垣を設けなければならない。ただし、1台目駐車場脇の部分は低灌木とすることができる。

(隣地境界に面する垣又はさくの構造の制限)

第12条 隣地境界の垣又はさくは、宅地地盤面の高い方の敷地内に設けなければならない。敷地の地盤高が隣地と同じ場合は、隣地境界ブロックが設けられている側の敷地、又は道路勾配の高い方の敷地に、境界の垣又はさくを設けなければならない。1台目駐車場が隣り合う部分、隣地1台目駐車場脇の植栽が設けられている部分は、垣又はさくを設けなくてよい。

2 隣地境界に透過フェンス設ける場合は、街区道路境界線から0.6メートル以上後退して設置しなければならない。

3 隣地境界の目隠しフェンスは、以下の場合において地区計画で認められたものは、設けることができる。ただし、宅地地盤面又はテラス、デッキ、ポーチから高さ2メートル、幅2メートル以内とする。

- ① 民法その他法令等により設置が求められた垣又はさく
- ② プライバシーを守るために設置する 必要最低限の垣又はさく

(土留めの制限)

第13条 別紙1「区域及び区分図」に示す道路及び隣地に面する土留めは、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 宅地の街区道路沿いに土留めを設ける場合は、自然石としなければならない。ただし、街区道路境界から0.6メートル以上後退し、0.6メートルの後退部分を低木又は地被類の植栽を設けた場合は、化粧ブロックとすることができる。街区道路境界から1.5メートル以上後退して化粧ブロックの土留めを設ける場合は、後退部分に低木と地被類の植栽は設けなくてよい。
- (2) 隣地境界の土留めは、宅地地盤面の高い方の敷地内に設けなければならない。敷地の地盤高が隣地と同じ場合は、隣地境界ブロックが設けられている側の敷地、又は道路勾配の高い方の敷地に、土留めを設けなければならない。ただし、街区道路から0.6メートル以内は自然石とする。
- (3) 既存の擁壁の上に土留めを増積みすることはできない。

(4) 地区外道路沿いの土留めは、地区外道路境界から0.1メートル後退し、0.1メートルの後退部分は、地被類の植栽を設ける。

(工作物の位置)

第14条 門塼、門扉、花台、駐車場扉、ゲートを設置する場合は、街区道路境界より0.6メートル以上後退しなければならない。ただし、高さ（見附高さ）が0.4メートル以下のものは、この限りではない。

2 地区外道路沿い及び地区外西側自転車歩行者専用道路沿いに工作物を設ける場合は、委員会が指定する垣又はさくの背後に設けるものとする。

(工作物の規模)

第15条 門、門袖、門扉、花台の高さは、2.0メートルを超えてはならない。

2 駐車場扉、駐車場門、ゲートの高さは、3.0メートルを超えてはならない。

(工作物の材料)

第16条 宅地の門柱のデザインおよび材料は、委員会の定めるものとしなければならない。

(通信アンテナ等)

第17条 テレビアンテナ及び無線アンテナ等は、屋根に設置してはならない。

2 通信アンテナを設置する場合は、当該敷地の建築物の軒の高さを超えて設置してはならない。

3 線状アンテナは設置してはならない。

第3節 緑化に関する事項

(まちなみ樹木)

第18条 別紙5「まちなみ樹木図」に示すまちなみ樹木を、次の各号に定める場所に植栽しなければならない。

(1) ゲートツリー（樹高4メートル以上）、アイストップツリー（樹高3.0メートル以上）、コーナーツリー（樹高3.0メートル以上）は、街区道路境界から3.5メートル以内に設けなければならない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

ただし、B-11、B-42、B-54、B-71、B-91宅地においては、アイストップツリーとシンボルツリーを兼ねることができる。

(2) ストリートツリー（樹高3.0メートル以上）は、地区外道路沿い及び西側自転車歩行者専用道路沿いの石列柱の背後に設けなければならない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(3) シンボルツリーは、各宅地に1本を街区道路境界から3.5メートル以内に設けなければならない。ただし、敷地の街区道路に接道している部分が5.0メートル以下の場合は、街区道路境界から3.5メートルを超えてもかまわない。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(4) 歩行者専用道路沿い及び歩行者通路沿いの宅地は、歩行者専用道路沿い、又は歩行者通路沿いに生垣（高さ1.0メートル以上）を設けなければならない。ただし、歩行者専用道路沿い、又は歩行者通路沿いに1台目駐車場が隣接する場合は、街区道路境界から5.5メートルの部分までは、地被類植栽又は灌木とする。樹種は、委員会が指定した樹種としなければならない。

(敷地の緑化)

第19条 宅地は、前条に定めるまちなみ樹木のほか、樹高2.0メートル以上の常緑中木及び落葉中木を各1本以上植栽しなければならない。

2 別紙4「1台目駐車場位置図」に示す隣地の1台目駐車場に面する部分（道路境界から奥行2.5メートルまでの部分）には、低灌木を植栽しなければならない。ただし、1台目駐車場が隣地間で並ぶ場合は、隣地境界縁石より幅0.1メートル以上として地被類植栽又は低灌木としなければならない。

(樹木の維持管理)

第20条 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ樹木の健全な育成を図るため、灌水、病害虫駆除、剪定及び施肥を行わなければならない。

2 土地所有者等は、自己の敷地に存するまちなみ樹木に枯死又は著しい病害が生じた場合は、速やかにこれを取り除き、他に影響を及ぼさないよう処置し、補植又は復元しなければならない。

3 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等が生長した際の樹高や枝張（葉張）により、周辺環境に悪影響を与え、街路灯及び防犯灯の照明を妨げないように適切に管理しなければならない。

4 土地所有者等は、自己の敷地に存する樹木等から発生する落ち葉の処理は、土地所有者等が行う。

5 前3項に係る経費は、土地所有者等が負担しなければならない。

第4節 屋外広告物の表示に関する基準

(屋外広告物に関する基準)

第21条 屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置は、次の各号に定める基準によらなければならない。

- (1) 自己の用に供するものであること。
- (2) 形態及び色彩は、建築物及び周辺の景観と調和したものであること。
- (3) 地盤面から上端の高さは、2.0メートル未満であること。
- (4) 合計表示面積は、0.7平方メートル以下であること。
- (5) ひさし又は屋根の上に設置してはならない。

第5節 その他良好な景観の形成に関する事項

(敷地の照明)

第22条 宅地の街区道路沿いには、次の各号に定める照明を設置しなければならない。ただし、街区道路に接道部分が5.0メートル以下の宅地においては、道路沿いに設けなくてもかまわない。

- (1) 門灯1箇所
 - (2) ガーデンライト2箇所以上、ただし、街路灯用地に接している宅地は1箇所以上とする。
- 2 敷地の照明は、暗くなると自動的に点灯する明暗スイッチを設置しなければならない。
- 3 A-1からA-7宅地は、架線から受電するための受電ポールを設けなければならない。

(自動販売機)

第23条 自動販売機を設置してはならない。

第4章 運営委員会

(景観協定運営委員会)

第24条 この協定の運営に関する事項を処理するため、フューチャーコートみらい平景観協定運営委員会を設置する。

- 2 委員会は、土地所有者等の互選により選出された委員3名以上をもって組織する。
- 3 委員会は、この協定の運営及び審査等に関して、専門的知識を有する者に対し、相談、助言、指導その他援助を求めることができる。

(役員)

第25条 委員会には、委員長、副委員長及び会計を各1名置く。

- 2 委員長は、委員の互選によるものとし、副委員長及び会計は、委員の中から委員長が任命する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、この協定の運営事務を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 会計は、この協定の経理に関する業務を処理する。

(委員の任期)

第26条 委員の任期は2年とする。ただし、委員の再任を妨げない。

- 2 委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(協議対象行為)

第27条 土地所有者等は、次に掲げる協議対象行為を行う場合は、当該工事に着手する前に、委員会に建築等計画協議書を提出し、その承認を得なければならない。ただし、第1条の目的とする良好な景観の形成に影響を与えないと委員会が認めた軽微なものについては、この限りでない。

- (1) 建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
 - (2) 工作物の新設又は形態意匠の変更
 - (3) まちなみ樹木の新設又は移植
 - (4) 屋外広告物の新設又は形態意匠の変更
 - (5) 照明の新設又は形態意匠の変更
- 2 委員会は、前項の規定による協議書の提出があった場合、当該協議対象行為が第3章の規定に適合するか審査し、適合すると認めるときは、協議対象行為承認通知書を交付するものとする。

第5章 景観協定に違反した場合の措置

(違反者に対する措置)

第28条 委員長は、委員会の決定に基づき、この協定の規定に違反した者（以下「違反者」という。）に対して、当該工事の施工の停止を請求し、かつ、相当の猶予期間を設けて、当該行為を是正するために必要な措置をとることを請求することができる。

- 2 違反者は、前項の請求があった場合、これに従わなければならない。

(裁判所への提訴)

第29条 委員長は、委員会の決定に基づき、前条第1項に規定する請求を行った場合において、違反者がその請求に従わないときは、その強制履行又は違反者の費用をもって第三者にこれをなさせしめることを裁判所に請求することができる。

2 前項の提訴手続きに要する弁護士報酬その他の一切の費用は、違反者の負担とする。

第6章 景観協定の有効期間

(協定の有効期間)

第30条 この協定の有効期間は、つくばみらい市長の認可日から10年間、効力を有する。

2 この協定は、有効期間満了前に土地所有者等の過半数の廃止の合意がない場合、有効期間満了の日の翌日から起算してさらに10年間同一条件により継続されるものとし、以後同様とする。

第7章 雑則

(共有者等の取扱い)

第31条 一の土地の所有権又は借地権が数人の共有に属するときは、合わせて一の所有権又は借地権を有する者とみなす。

(協定の変更及び廃止)

第32条 この協定を変更しようとする場合は、土地所有者等の全員の変更の合意をもってその旨を定め、つくばみらい市長に申請してその認可を受けなければならない。

2 この協定を廃止しようとする場合は、土地所有者等の過半数の廃止の合意をもってその旨を定め、つくばみらい市長に申請してその認可を受けなければならない。

(協定書の引渡)

第33条 土地所有者等は、所有する土地又は建築物の権利を譲り渡す場合、新たな土地所有者等に対し、この協定の内容を明らかにするために、この協定書の写しを引き渡さなければならない。

2 土地所有者等は、所有権、借地権その他の権利を移転する場合、委員会の定める事項を書面により委員会へ届け出なければならない。

(経費)

第34条 この協定の運営に必要な経費は、土地所有者等全員が負担する。

(補則)

第35条 この協定に定めのない事項又は規定の解釈及び運用に関して疑義が生じた場合は、委員会が細則を設けて、誠意をもって解決する。

(適用除外)

第36条 第5条景観協定区域内に存する土地及び建物について、建築等に関する工事のための仮設建物の設置ならびに販売を目的とする事務所および看板等の設置は、当該土地及びその用に供する土地について、その使用期間に限り本協定を適用しない。

附則

(経過措置)

- 1 委員会が設置されるまでの間、申請者がこの協定における委員会の権限を有する。
- 2 協定区域内の土地所有者等の数が、宅地区画数の3分の2に達したときは、速やかに委員会を設置する。

(協定書の保管)

- 3 この協定は、認可原本を委員長が保管し、その写しを土地所有者等全員に配布する。

景観協定認可日 令和3年 6月 3日

別紙1 「区域及び区分図」



別紙2「色彩基準」

○外壁は、開口部、玄関扉、破風の部分を除いた部分とする。屋根部分は太陽光パネルを除くものとする。

(色彩基準は、日本工業規格Z8721に定めるマンセル表色系による。)

■色彩基準表(外壁・屋根面に使用可能な色彩の範囲)

色相	外壁明度	彩度
R(赤)の色相	3以上	3以下
YR(橙)の色相	3以上	6以下
Y(黄)のうち5Yまでの色相	3以上	6以下
Y(黄)のうち5Yを超える色相	3以上	2以下
GY(黄緑)、G(緑)BG(青緑)B(青) PB(青紫)、P(紫)、RP(赤紫)の色相	3以上	2以下

無彩色(N)の場合、外壁は明度3以上、屋根は明度7以下とする。

明度については、各外壁立面(開口部、玄関扉、破風の部分を含む)の見附面の2分の1以上を明度3以上とする。

外壁色彩範囲







